

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache Bf, Adresse, vertreten durch StB , über die Beschwerde vom 15.06.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Linz vom 03.06.2014, betreffend Feststellung der Einkünfte gemäß § 188 BAO für das Jahr 2013 zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Verwaltungsgeschehen:

1.1. Für die Beschwerdeführerin (Bf) werden seit dem Jahr 2011 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung eines Mehrparteienhauses festgestellt, wobei von der Bf der gesetzlich festgelegte AfA-Satz in Höhe von 1,5% der Bemessungsgrundlage gewählt wurde.

Auch im beschwergegegenständlichen Jahr wurde in der Steuererklärung die Abschreibung für Abnutzung in Höhe von 5.137,29, als 1,5% der Bemessungsgrundlage geltend gemacht.

Mit Feststellungsbescheid vom 03.06.2014 erfolgte die Veranlagung erklärungsgemäß.

1.2. Mit Schriftsatz vom 17.06.2014 wurde gegen diesen Bescheid Beschwerde erhoben.

In der Steuererklärung sei die Abschreibung für Abnutzung laut dem vorliegenden Sachverständigengutachten über die Restnutzungsdauer des Objektes Haus zu niedrig erfasst worden: Die AfA betrage anders als bisher (5.137,29 €) richtig 9.770,93 € was per 01.07.2013 einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren entspreche.

Zum Nachweis der Nutzungsdauer wurde ein Auszug aus dem Gutachten in Kopie übermittelt.

1.3. Die belangte Behörde wies mit Beschwerdevorentscheidung vom 03.07.2014 die gegenständliche Beschwerde ab.

Im Wesentlichen mit der Begründung, dass bei Inbetriebnahme der gesetzliche AfA-Satz gewählt worden sei und gegenständlich keine Gründe vorliegen, die eine Änderung des AfA-Satzes zulassen würden. Somit sei das Wahlrecht konsumiert worden, eine Änderung sei nicht zulässig.

1.4. Mit Schriftsatz vom 25.07.2014 stellte der steuerliche Vertreter der Bf einen Antrag auf Vorlage der Beschwerde, im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer durch ein Sachverständigengutachten habe ergeben, dass die Geschäftsführung der Bf mit der Annahme einer Restnutzungsdauer von 66,67 Jahren einem Irrtum unterlegen sei.

Das Objekt stamme aus der Gründerzeit (Jahrhundertwende um 1900), beim Gebäude bestehe erheblicher Sanierungsbedarf. 2013 stellte sich heraus, dass zwei Miteigentümerinnen mit einem Anteil von 11/36 bzw. 7/36 am Mietobjekt sich strikt der Sanierung widersetzen würden, womit weitere Schäden am Objekt drohen würden. Per Stichtag 01.07.2013 würde laut Gutachten der Sachverständiger die Restnutzungsdauer 33 Jahre betragen.

Die Schätzung der Restnutzungsdauer vom 66,67 Jahren hätte daher, wie durch das Sachverständigengutachten offengelegt worden sei, auf einem Irrtum beruht.

Es ergebe sich aus diesem Grunde anstelle einer AfA von 5.137,29 € eine AfA von 9.770,93 €.

Es werde daher der Antrag gestellt, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 2013 mit 994,57 € festzustellen.

1.5. Mit Vorlagebericht vom 17.11.2015 legte die belangte Behörde die gegenständliche Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

1.6. Zur Abklärung des Sachverhaltes wurden seitens des Bundesfinanzgerichtes Internetrecherchen und Recherchen im Firmenbuch sowohl zur firmenmäßigen bzw. beteiligungsmäßigen Zusammensetzung und zum Tätigkeitsbereich der Bf durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die unbeschränkt haftende Gesellschafterin, also die Komplementärin, die Firma XGmbH ist, deren Geschäftszweig laut Auszug aus dem Firmenbuch das Baumeister- und Bautränergewerbe und der Handel ist.

Als Kommanditisten sind an der Bf Ing. W und Ing. L, beide Geschäftsführer, die entweder miteinander oder jeder einzeln mit einem Gesamtprokuristen vertretungsbefugt sind, beteiligt.

Eine weitere Kommanditistin ist die GmbH3 GmbH, deren Geschäftszweig laut Firmenbuchauszug Beteiligungen sind. Gesellschafter dieser Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind wiederum Baumeister Ing. L und Ing. W, beide als Geschäftsführer selbstständig vertretungsbefugt; weitere Gesellschafter sind Dr. DYX und die DYX Beteiligungsgesellschaft mbH.

Baumeister Ing. L und Ing. W sind laut Internetauftritt der Firma G Immobilien GmbH, Geschäftsanschrift ebenfalls wie die Bf in der Adresse, auch noch geschäftsführende Gesellschafter dieser Firma, deren Geschäftszweig laut Firmenbuchauszug folgender ist: Immobilienmaklerbüro, Vermögensverwaltung, An- und Verkauf sowie Verwaltung und Vermietung von Immobilien, Abwicklung Immobilienprojekte.

Ing. W ist laut Internetauskunft in dieser Firma zuständig für Projektplanung und Baumanagement und Baumeister Ing. L für Bauausführung und Sanierungen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

2. Sachverhalt:

2.1. Seit dem Veranlagungsjahr 2011 wurden von der Bf in der Erklärung zur Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO Einkünfte aus der Vermietung eines Mehrparteienhauses erklärt, wobei für die Abschreibung für Abnutzung der gesetzlich festgelegte AfA-Satz in Höhe von 1,5%, somit eine Abschreibedauer von 66,67 Jahren gewählt wurde.

2.2. Im Zuge des Beschwerdeverfahrens gegen den Feststellungsbescheid 2013 legte der steuerliche Vertreter der Bf ein mit 12.06.2014 datiertes Sachverständigengutachten eines Sachverständigen für Bauwesen Immobilien/Bauabwicklung vor.

Dieses sollte seinen Ausführungen nach den Beweis erbringen, dass die Geschäftsführung der Bf bei der Wahl der Abschreibedauer von 66,67 Jahren einem Irrtum unterlag, weil aufgrund des Alters des Objektes erheblicher Sanierungsbedarf bestehe. Die Restnutzungsdauer betrage daher nicht wie ursprünglich irrtümlich von der Bf angenommen 66,67 Jahre, sondern mit Stichtag 01.07.2013 nur 33 Jahre, weshalb für die Absetzung für Abnutzung Werbungskosten in Höhe von 9.770,93 € anzusetzen wären. Bei dem Mietobjekt bestehe erheblicher Sanierungsbedarf - es stamme aus der Gründerzeit - und 2013 habe sich herausgestellt, dass sich zwei Miteigentümerinnen mit einem Anteil von 11/36 bzw. 7/36 strikt der Sanierung widersetzen würden.

2.3. Internet- und Firmenbuchrecherchen des Bundesfinanzgerichtes:

Dabei wurde festgestellt, dass die unbeschränkt haftende Gesellschafterin, also die Komplementärin, die Firma XGmbH ist, deren Geschäftszweig laut Auszug aus dem Firmenbuch das Baumeister- und Bautränergewerbe und der Handel ist.

Als Kommanditisten sind an der Bf Ing. W und Ing. L, beide Geschäftsführer, die entweder miteinander oder jeder einzeln mit einem Gesamtprokuristen vertretungsbefugt sind beteiligt.

Eine weitere Kommanditistin ist die GmbH3 GmbH, deren Geschäftszweig laut Firmenbuchauszug Beteiligungen sind.

Gesellschafter dieser Gesellschaft mit beschränkter Haftung sind wiederum Baumeister Ing. L und Ing. W, beide als Geschäftsführer selbstständig vertretungsbefugt; weitere Gesellschafter sind Dr. DYG und die DYG Beteiligungsgesellschaft mbH.

Baumeister Ing. L und Ing. W sind laut Internetauftritt der Firma G Immobilien GmbH, Geschäftsanschrift ebenfalls wie die Bf in der Adresse, auch noch geschäftsführende Gesellschafter dieser Firma, deren Geschäftszweig laut Firmenbuchauszug folgender ist: Immobilienmaklerbüro, Vermögensverwaltung, An- und Verkauf sowie Verwaltung und Vermietung von Immobilien, Abwicklung Immobilienprojekte.

Laut Internetauskunft ist Ing. W in dieser Firma zuständig für Projektplanung und Baumanagement und Baumeister Ing. L für Bauausführung und Sanierungen. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Bf über ihre Geschäftsführer selbst über ausgezeichnetes Wissen im Bereich des Bauwesens verfügt und daher entsprechende Kenntnisse zur Beurteilung des Bauzustandes eines Objektes besitzt.

3. Beweiswürdigung:

Der unter Punkt 2. festgestellte Sachverhalt ergibt sich schlüssig aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Akteninhalt, ergänzt durch die vom Bundesfinanzgericht durchgeführten Erhebungen im Internet und Firmenbuch und ist wie unter Punkt 2. ausgeführt, der Entscheidung zugrunde zu legen.

4. Rechtslage:

4.1. Streitpunkt:

Gegenständlich ist strittig, ob im dritten Jahr der Vermietung die bereits gewählte Nutzungsdauer von 66,67 Jahren auf 33 Jahre aufgrund des nachträglich vorgelegten Gutachtens herabgesetzt werden kann; begründet mit der Behauptung eines Irrtums der Bf über den Gebäudezustand und damit der Restnutzungsdauer, obwohl das Objekt selbst keine Änderung in der Nutzung erfahren hat.

4.2. Rechtsgrundlagen:

Gemäß **§ 7 Abs. 1 EStG 1988** sind *bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung). Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bemisst sich nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.*

Gemäß **§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988** können *bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage (lit. a bis c) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden (Abgabenänderungsgesetz 2012, BGBl. I 2012/112 ab 2013; Beginn der Vermietungstätigkeit 2011: gleichlautende Regelung in § 16 Abs. 1 Z 8 lit. e EStG 1988).*

4.3. Rechtliche Erwägungen:

§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 sieht für Gebäude, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen einen gesetzlichen AfA-Satz vor, wobei dieser 1,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beträgt.

Der Abgabepflichtige hat jedoch ein Wahlrecht dahingehend, eine kürzere Nutzungsdauer als die vom Gesetz angenommene nachzuweisen. Im Gegensatz zur allgemeinen Regelung betreffend die Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 1 EStG 1988) ist für die einer Vermietung und Verpachtung dienenden Gebäude grundsätzlich eine gesetzliche Nutzungsdauer vorgesehen, von der nur abgewichen werden kann, wenn der Abgabepflichtige einen entsprechenden Nachweis führt. Der Abgabepflichtige hat somit ein Wahlrecht zwischen dem Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer und dem gesetzlich vorgesehenen AfA-Satz.

Laut Quantschnigg/Schuch, Einkommensteuer-Handbuch, EStG 1988, § 8 Tz 22 steht das Wahlrecht aufgrund des Grundsatzes der Bewertungstätigkeit grundsätzlich nur bei Inbetriebnahme des Gebäudes zu.

Die Bf hat bei Inbetriebnahme der Nutzung, also dem Beginn der Vermietungstätigkeit, kein Sachverständigengutachten zum Nachweis einer kürzeren als der gesetzlichen Nutzungsdauer vorgelegt, sondern hat sich vielmehr für den gesetzlich vorgesehenen AfA-Satz von 1,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten entschieden. Damit war das **bestehende Wahlrecht konsumiert**.

Sofern sich nämlich **die Nutzungsverhältnisse nicht grundlegend ändern**, kann **nur bei Inbetriebnahme eine kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen werden**.

Der Abgabepflichtige bleibt an den nachgewiesenen AfA-Satz gebunden, da - wie bereits erwähnt - aufgrund der Konsumation des Wahlrechtes in einem späteren Jahr dieses nicht mehr geltend gemacht werden kann.

Eine Änderung der Nutzungsdauer ist nur unter bestimmten Verhältnissen zulässig:

Nur dann, wenn bei den Nutzungsverhältnissen eine grundlegende Änderung eintritt;

beispielsweise: Wechsel im Nutzungseinsatz, der auch zu einer Änderung des gesetzlichen AfA-Satzes führen würde; außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung oder Änderung der Restnutzungsdauer wegen nachträglich vorgenommener Herstellungsaufwendungen.

Nur im Falle der grundlegenden Nutzungsänderung kann auf Grund eines dann angetretenen Nachweises von den gesetzlichen AfA-Sätzen auf einen nachgewiesenen AfA-Satz umgestiegen werden (vgl. dazu auch Doralt, EStG¹³, § 16 Tz 159).

Überträgt man diese Ausführungen auf den gegenständlichen Beschwerdefall bedeutet dies Folgendes:

Gegenständlich liegt dem AfA-Satz von 1,5 % keine Schätzung, sondern eine gesetzliche Festlegung des AfA-Satzes bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung zu Grunde.

Vom gesetzlich festgelegten AfA-Satz kann - wie bereits dargestellt - nur im Jahr der Inbetriebnahme oder z.B. bei einem Wechsel im Nutzungseinsatz oder bei einer außergewöhnlichen technischen oder wirtschaftlichen Abnutzung oder Änderung der Restnutzungsdauer wegen nachträglich vorgenommener Herstellungsaufwendungen abgewichen werden. Da die Bf für das Jahr 2011, in dem mit der Vermietung des Objektes begonnen wurde, keinen anderen AfA-Satz als den gesetzlich vorgesehenen nachgewiesen hat und für das Jahr 2013 auch keine Nutzungsänderung oder ähnliche

relevante Gründe behauptet wurden und auch nicht festgestellt werden konnten, ist der gesetzliche AfA-Satz von 1,5 % beizubehalten.

Das Vorbringen der Bf, dass bei der Überprüfung der Restnutzungsdauer des gegenständlichen Objektes durch ein Sachverständigengutachten festgestellt worden sei, dass sich die Geschäftsführung der Bf beim bisherigen Absatz einer Restnutzungsdauer von 66,67 Jahren geirrt hatte (wörtlich: *"einem Irrtum unterlag"*) stellt sich für das Bundesfinanzgericht aufgrund des fachlichen Hintergrundes der Geschäftsführung der Bf als Scheinbehauptung dar.

Möglicher Hintergrund dafür könnte die Tatsache sein, dass sich - laut eigenem Vorbringen der Bf im Antrag auf Vorlage der Beschwerde - genau im Jahr 2013 zwei Miteigentümerinnen des Objektes strikt gegen eine von der Bf geplante Sanierung ausgesprochen haben.

Wie unter Punkt 2.3. des Sachverhaltes ausführlich dargestellt wurde, sind beide Geschäftsführer der Bf Fachleute im Bereich des Bauwesens.

Es widerspricht den Erfahrungen des Täglichen Lebens und kann daher mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass sich "Leute vom Fach" bei der Festlegung der Restnutzungsdauer irren; noch dazu in einem derartigen Ausmaß, dass statt von 66,67 Jahren von 33 Jahre zum Stichtag 01.07.2013 ausgegangen werden müsste (was auch ein Grund wäre, am nachträglich vorgelegten Gutachten zu zweifeln).

Verwiesen wird dabei darauf, dass beide eine Ingenieurausbildung absolvierten - beide führen den Titel Ingenieur - und Ing. L ist neben dieser Ausbildung auch noch ausgebildeter Baumeister (was ebenfalls dem Internet zu entnehmen ist).

Ing. W ist laut Internet in der Firma G Immobilien GmbH als geschäftsführender Gesellschafter zuständig für Projektplanung und Baumanagement und Baumeister Ing. L ebenfalls als geschäftsführender Gesellschafter für Bauausführung und Sanierungen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Bf über ihre Geschäftsführer selbst über ausgezeichnetes Wissen im Bereich des Bauwesens verfügt, weshalb vom Vorliegen entsprechender Kenntnisse zur Beurteilung des Bauzustandes des gegenständlichen Mietobjektes auszugehen ist und das Vorliegen eines Irrtums ausgeschlossen werden kann.

Aus diesem Grunde kann auch der Verweis auf die Entscheidung des Unabhängigen Finanzsenates vom 04.07.2013, GZ. RV/0965-L/07 mit weiterem Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.06.2003, 99/14/0015 der gegenständlichen Beschwerdesache nicht zum Erfolg verhelfen.

Da nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes keinerlei Grund gegeben ist, vom gesetzlich vorgesehenen AfA-Satz von 1,5 % abzugehen und eine kürzere Restnutzungsdauer des Gebäudes anzunehmen, erübrigt sich auch ein Eingehen auf das von der Bf im Nachhinein vorgelegte Sachverständigengutachten.

Aus den vorstehend angeführten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

5. Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Da mit dem gegenständlichen Erkenntnis von der bereits vorhandenen einheitlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abgewichen wird, konnte die Revision nicht zugelassen werden.

Linz, am 26. Juli 2018